

DERWENT-ACC-NO: 1997-069707

DERWENT-WEEK: 199707

COPYRIGHT 2005 DERWENT INFORMATION LTD

TITLE: Real estate agency operational support system  
for residential apartments, office premises - has  
premises search program module to identify real estate  
item based on real estate acquisition constraints or base  
conditions and specified degrees of freedom

PATENT-ASSIGNEE: RICOH KK[RICO]

PRIORITY-DATA: 1995JP-0139884 (May 15, 1995)

PATENT-FAMILY:

PUB-NO	PUB-DATE	LANGUAGE
PAGES MAIN-IPC		
JP 08315014 A	November 29, 1996	N/A
010 G06F 017/60		

APPLICATION-DATA:

PUB-NO	APPL-DESCRIPTOR	APPL-NO
APPL-DATE		
JP 08315014A	N/A	1995JP-0139884
May 15, 1995		

INT-CL (IPC): G06F017/60

ABSTRACTED-PUB-NO: JP 08315014A

BASIC-ABSTRACT:

The real estate agency operational support system has a personal  
computer (1).

The uncontracted real estate data is stored in specific area of  
memory (A).

The search item establishment program (B) determines the conditions  
for

acquiring the real estate or demands of lease for each search item.

The

degrees of freedom establishment program (C) defines the margin such  
as width

along the horizontal/vertical direction or both.

The search program (D) acquires the real estate item details from the memory based on the constraints, margin. Then, an introductory presentation program generates a display or printed guide documents (G1,G2) furnishing the above referred details.

ADVANTAGE - Presents item to customer according to priority.  
Increases work efficiency of real estate agency.

CHOSEN-DRAWING: Dwg.1/5

TITLE-TERMS: REAL ESTATE AGENT OPERATE SUPPORT SYSTEM RESIDENCE  
APARTMENT

OFFICE PREMISES PREMISES SEARCH PROGRAM MODULE IDENTIFY  
REAL ESTATE ITEM BASED REAL ESTATE ACQUIRE CONSTRAIN BASE CONDITION  
SPECIFIED  
DEGREE FREE

DERWENT-CLASS: T01

EPI-CODES: T01-J05A2;

SECONDARY-ACC-NO:

Non-CPI Secondary Accession Numbers: N1997-057508

(19)日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11)特許出願公開番号

特開平8-315014

(43)公開日 平成8年(1996)11月29日

(51)Int.Cl.<sup>6</sup>

識別記号

庁内整理番号

F I

技術表示箇所

G 0 6 F 17/60

G 0 6 F 15/21

J

審査請求 未請求 請求項の数5 F D (全 10 頁)

(21)出願番号 特願平7-139884

(22)出願日 平成7年(1995)5月15日

(71)出願人 000006747

株式会社リコー

東京都大田区中馬込1丁目3番6号

(72)発明者 新妻 良

東京都大田区中馬込1丁目3番6号 株式  
会社リコー内

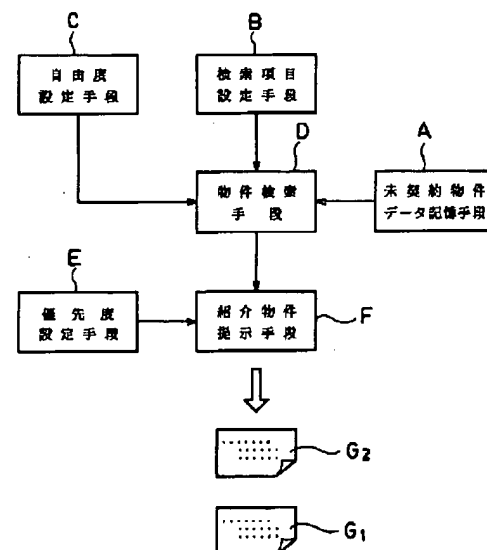
(74)代理人 弁理士 大澤 敬

(54)【発明の名称】 不動産仲介業務支援システム

(57)【要約】

【目的】 買手あるいは借手の要求になるべく近い物件を能率よく検索して紹介できるようにし、また同等な条件の複数の物件が検索されたような場合には、早く成約させたい物件から顧客に紹介できるようにする。

【構成】 検索項目設定手段Bによって不動産の買取りあるいは賃借希望者が要求する条件を物件検索項目ごとに設定し、検索手段Dによる検索を開始すると、検索項目設定手段Bによって設定された各検索項目の条件と、自由度設定手段Cによって設定されている幅の自由度とに基づいて、物件検索手段Dが未契約物件データ記憶手段Aから紹介すべき物件を検索し、紹介物件提示手段Fがその検索された物件の情報を表示あるいは印刷して、例えば物件案内書G1、G2を提示する。



1

## 【特許請求の範囲】

【請求項1】 不動産の未契約物件のデータを記憶する未契約物件データ記憶手段と、

不動産の買取りあるいは賃借希望者が要求する条件を物件検索項目ごとに設定する検索項目設定手段と、

予め少なくとも1つ以上の物件検索項目について、前記検索項目設定手段によって設定される条件の上又は下あるいは上下両方に任意の幅の自由度を設定する自由度設定手段と、

前記検索項目設定手段によって設定された各物件検索項目ごとの条件と前記自由度設定手段によって設定されている物件検索項目の自由度とに基づいて、前記未契約物件データ記憶手段から紹介すべき物件を検索する物件検索手段と、

該手段によって検索された物件の情報を表示あるいは印刷して提示する紹介物件提示手段とを備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項2】 不動産の未契約物件のデータを記憶する未契約物件データ記憶手段と、

不動産の買取りあるいは賃借希望者が要求する条件を物件検索項目ごとに設定する検索項目設定手段と、

予め前記未契約物件データ記憶手段に記憶した各物件ごとに、優先度を設定する優先度設定手段と、

前記検索項目設定手段によって設定された各物件検索項目ごとの条件に基づいて、前記未契約物件データ記憶手段から紹介すべき物件を検索する物件検索手段と、

該手段によって検索された物件の情報を、前記優先度設定手段によって設定された優先度が高い順に表示あるいは印刷して提示する紹介物件提示手段とを備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項3】 不動産の未契約物件のデータを記憶する未契約物件データ記憶手段と、

不動産の買取りあるいは賃借希望者が要求する条件を物件検索項目ごとに設定する検索項目設定手段と、

予め少なくとも1つ以上の物件検索項目について、前記検索項目設定手段によって設定される条件の上又は下あるいは上下両方に任意の幅の自由度を設定する自由度設定手段と、

予め前記未契約物件データ記憶手段に記憶した各物件ごとに、優先度を設定する優先度設定手段と、

前記検索項目設定手段によって設定された各物件検索項目ごとの条件と前記自由度設定手段によって設定されている物件検索項目の自由度とに基づいて、前記未契約物件データ記憶手段から紹介すべき物件を検索する物件検索手段と、

該手段によって検索された物件の情報を前記優先度設定手段によって設定された優先度が高い順に表示あるいは印刷して提示する紹介物件提示手段とを備えたことを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項4】 請求項2又は3記載の不動産仲介業務支

2

援システムにおいて、前記優先度設定手段が各物件ごとに設定する優先度が、客付優先度と物件の空き期間の長さからなることを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

【請求項5】 請求項1乃至4のいずれか一項記載の不動産仲介業務支援システムにおいて、

前記物件検索手段による検索の結果、紹介すべき物件がゼロ又は所定数以下の場合には、前記検索項目設定手段によって設定された各物件検索項目の条件の変更を促す手段を有することを特徴とする不動産仲介業務支援システム。

## 【発明の詳細な説明】

## 【0001】

【産業上の利用分野】この発明は、アパート、マンション等の住居や、店舗、事務所等の不動産の売買及び賃貸借の仲介業務を支援するシステムに関する。

## 【0002】

【従来の技術】不動産仲介業務には、売主又は貸主からの物件情報の受け付け、買主又は借主からの物件要求の受け付け、買主又は借主への物件の紹介、不動産の売買又は賃貸借に関する契約に必要な売買契約書等の書類の作成と契約の立会いなどの業務がある。さらに、賃貸借契約の場合には契約更新に関する業務もある。

【0003】従来これらの業務は殆ど手作業で行なわれていたため、物件情報や仲介件数の増加に効率よく対処できないという問題があった。そこで、物件情報の登録と顧客の要求にあった物件の検索などにパーソナルコンピュータ等を利用することも試みられている。

## 【0004】

【発明が解決しようとする課題】しかしながら、従来のコンピュータシステムでは、多数の売出し物件あるいは賃貸用物件の中から顧客の要求にあった物件の検索を行なう場合、顧客の要求が厳しい場合には要求に合った物件を一度の検索で抽出することができず、検索条件を変更して何度も検索を行なわなければならないことがあり能率が悪かった。また、検索された物件を抽出された順あるいはランダムに顧客に提示していたので、顧客の要求に合った複数の物件が検索された場合に、早く成約させたい物件から顧客に提示するようなことができなかった。

【0005】この発明はこのような現状に鑑みてなされたものであり、上記のような不動産の売買あるいは賃貸借の仲介を行なう際に、買手あるいは借手の要求になるべく近い物件を能率よく検索して紹介できるようにすることを第1の目的とする。また同等な条件の複数の物件が検索されたような場合には、早く成約させたい物件から顧客に紹介できるようにすることを第2の目的とする。

## 【0006】

【課題を解決するための手段】この発明による不動産仲

介業務支援システムは上記の目的を達成するため、図1に機能ブロック図で示すように、不動産の未契約物件のデータを記憶する未契約物件データ記憶手段Aと、不動産の買取りあるいは賃借希望者が要求する条件を物件検索項目ごとに設定する検索項目設定手段Bと、予め少なくとも1つ以上の物件検索項目について、検索項目設定手段Bによって設定される条件の上又は下あるいは上下両方に任意の幅の自由度を設定する自由度設定手段Cと、検索項目設定手段Bによって設定された各物件検索項目ごとの条件と自由度設定手段Cによって設定されて

いる物件検索項目の自由度とに基づいて、未契約物件データ記憶手段Aから紹介すべき物件を検索する物件検索手段Dと、それによって検索された物件の情報を表示あるいは印刷して提示する紹介物件提示手段Fとを備えたものである。G1、G2は紹介物件提示手段Fによって例えば印刷される物件案内書である。

【0007】また、自由度設定手段Cに代えて、予め未契約物件データ記憶手段Aに記憶した各物件ごとに、優先度を設定する優先度設定手段Eを設け、検索項目設定手段Bによって設定された各物件検索項目ごとの条件に基づいて、物件検索手段Dが未契約物件データ記憶手段Aから紹介すべき物件を検索すると、その検索された物件の情報を、紹介物件提示手段Fが優先度設定手段Eによって設定された優先度が高い順に表示あるいは印刷して提示するようにしてもよい。

【0008】さらに、自由度設定手段Cと優先度設定手段Eを両方とも設け、物件検索手段Dが、検索項目設定手段Bによって設定された各物件検索項目ごとの条件と自由度設定手段Cによって設定されている物件検索項目の自由度とに基づいて、未契約物件データ記憶手段Aから紹介すべき物件を検索し、その検索された物件の情報を、紹介物件提示手段Fが優先度設定手段Eによって設定された優先度が高い順に表示あるいは印刷して提示するようにすればなおよい。

【0009】そして、優先度設定手段Eが各物件ごとに設定する優先度を、客付優先度と物件の空き期間の長さによって設定するとよい。さらに、物件検索手段Dによる検索の結果、紹介すべき物件がゼロ又は所定数以下の場合には、検索項目設定手段Bによって設定された各物件検索項目の条件の変更を促す手段を有するよう

【0010】  
【作用】この発明による不動産仲介業務支援システムは、図1に示した検索項目設定手段Bによって不動産の買取りあるいは賃借希望者が要求する条件を物件検索項目ごとに設定して検索を開始すると、検索項目設定手段Bによって設定された各検索項目の条件と、自由度設定手段Cによって設定されている幅の自由度とに基づいて、物件検索手段Dが未契約物件データ記憶手段Aから紹介すべき物件を検索し、紹介物件提示手段Fがその検

索された物件の情報を表示あるいは印刷して、例えば物件案内書G1、G2を提示する。

【0011】したがって、検索条件が厳しくて全ての条件にぴったり合った物件は存在しないような場合でも、設定されている自由度の範囲で紹介する物件を抽出することができる。

【0012】また、自由度設定手段Cに代えて、各物件ごとに優先度を設定する優先度設定手段を設けた場合は、検索項目設定手段Bによって設定された各物件検索項目ごとの条件に基づいて、物件検索手段Dが未契約物件データ記憶手段Aから紹介すべき物件を検索すると、その検索された物件の情報を、紹介物件提示手段Fが優先度設定手段Eによって設定された優先度が高い順に表示あるいは印刷して提示するようにしてもよい。

【0013】さらに、自由度設定手段Cと優先度設定手段Eを両方とも設けた場合には、物件検索手段Dが、検索項目設定手段Bによって設定された各物件検索項目ごとの条件と自由度設定手段Cによって設定されている物件検索項目の自由度とに基づいて、未契約物件データ記憶手段Aから紹介すべき物件を検索し、その検索された物件の情報を、紹介物件提示手段Fが優先度設定手段Eによって設定された優先度が高い順に表示あるいは印刷して提示する。

【0014】そして、優先度設定手段Eが各物件ごとに設定する優先度を、客付優先度と物件の空き期間の長さによって構成すれば、仲介業者の自己所有物件や貸主が遠くへ越してしまうような物件を優先度を高くしたり、空き期間が長い程優先度を高くして、早く成約したい物件等から、物件案内書G1、G2、……を順次提示することができる。

【0015】物件検索手段Dによる検索の結果、紹介すべき物件がゼロ又は所定数以下の場合には、検索項目設定手段Bによって設定された各物件検索項目の条件の変更を促すことにより、検索条件を緩和して適数の物件を検索できるようすることができる。

【0016】

【実施例】以下、この発明の実施例を図2以降の図面に基いて具体的に説明する。図2は、この発明による不動産仲介業務支援システムの一実施例を示すブロック図である。1はパーソナルコンピュータを用いた装置本体であり、この装置本体にキーボード2、スキャナ3、ポインティング・デバイス（マウス）4、電子スチルカメラ5、CD-ROMリーダ6、光磁気ディスク装置7、ディスプレイ8、プリンタ9を接続している。

【0017】装置本体1は、この装置を統括制御するCPU10、プログラム及び固定データを記憶したROM11、データメモリであるRAM12、入力された画像データを記憶する画像メモリ13、保存データを記憶する不揮発性メモリであるNVRAM14とを備えている。さらに、内蔵の大容量不揮発性メモリであるハード

ディスク装置15及びそれを制御するハードディスク・コントローラ(HDC)16と、着脱自在なフロッピディスクにデータを記録するフロッピディスク装置17及びそれを制御するフロッピディスク・コントローラ(FDC)18を設けている。

【0018】また、各入出力装置とのインタフェース(以下「I/F」という)として、キーボード2を接続するキーボードI/F19、スキャナ3を接続するスキャナI/F20、ポインティング・デバイス(マウス)4を接続するポインティング・デバイスI/F21、電子スチルカメラを接続するカメラI/F22、CD-ROMリーダ6を接続するリーダI/F23、光磁気ディスク装置7を接続する光磁気ディスク・コントローラ(MODC)24、ディスプレイ8を接続する表示I/F25、プリンタ9を接続するプリンタI/F26、及びFAX等の通信装置と接続する通信I/F27と、これらを接続する内部バス28とを備えている。

【0019】キーボード2は、各検索項目の条件データや自由度、優先度のデータ等の各種データをキー操作によって入力する入力装置、スキャナ3は地図や間取図などを読み取って入力する画像読取装置、ポインティング・デバイス4は表示されているメニューやボタンの選択、あるいは地図や間取図の作成等に使用する入力装置である。電子スチルカメラ5は現地で物件の外観や室内を撮影して、その画像データを入力する。

【0020】CD-ROMリーダ6はCD-ROMに格納された地図等のデータを読み取って入力する。光磁気ディスク装置7は光磁気ディスクから各種物件情報等を読み込んだり、光磁気ディスクに処理情報を書き込んだりする。

【0021】ディスプレイ8は各種処理メニューや入力画面、検索情報、入力及び出力情報を表示するCRT又は液晶による表示装置、プリンタ9は検索された物件情報等の出力情報を紙に印刷するレーザプリンタ、インクジェットプリンタ、サーマルプリンタ等の印刷装置である。また、通信I/F27を通してFAX装置等を接続して、公衆回線を利用して各種物件データ等を入力したり送出したりすることもできる。

【0022】この実施例においては、不動産の未契約物件のデータは、ハードディスク装置15がハードディスクに記憶させる。その未契約物件のデータには、物件名と物件番号、売主又は貸主の住所、氏名、代金又は家賃振込み口座等の売主又は貸主情報と、物件の用途(住宅、店舗、事務所等)と種別(戸建て、アパート、マンション等)、売値又は賃料、間取(部屋数とその種類、間取図)と面積、所在地、鉄道路線及び最寄駅名、最寄駅からの所要時間(地図)、入居可能日、築年数、入居条件、仲介業者名等の登録データを含んでいる。

【0023】自由度設定手段によって設定した物件検索項目ごとの自由度はNVRAM14に記憶される。優先

度設定手段Eによって設定される優先度は、各物件ごとにそのデータと共にハードディスク装置15に記憶される。検索項目設定手段によって設定される各物件検索項目ごとの条件は、RAM12に記憶される。物件検索はCPU10が中心になって行なう。検索された物件データの提示は、CPU10とディスプレイ8又はプリンタ9などによって行なう。

【0024】図3はこの実施例による物件検索処理のフローチャートを物件検索項目、自由度の初期設定項目、及び優先度の設定内容と共に示している。検索条件を設定する物件検索項目は、(a)の枠内に示すように、用途(いずれかが選択されている、デフォルト:住居)、物件種別、賃料、間取り、部屋数、面積、線路名と最寄駅、最寄駅からの時間、入居予定日、駐車場の要/不要、築年数、入居条件等がある。これらの各検索項目のうち必要な項目毎に設定値を入力して設定する。

【0025】用途以外の項目は設定していなくてもよい。設定されていなければその項目は検索対象外とする。したがって、初期設定で自由度が設定されている項目が検索時に設定されていなければ自由度は無視される。初期設定で自由度が設定されていない項目及び元々自由度のない項目は検索時の設定値で検索する。

【0026】自由度は、(b)の枠内に示すように初期設定において予め設定しておく。その設定項目は、賃料、間取り、面積、最寄駅、最寄駅からの時間とする。また、物件紹介数を何件以内とするかも設定しておく。自由度の設定は、賃料のように「○から×まで」のような条件設定に対しては、○-自由度、×+自由度とする。

【0027】間取りについては、自由度の有無を選択し、「有」の場合は±1部屋とする。その際、S、Lは1部屋とみなす。但し、S、L、D、Kが選択されているときは選択項目を含む物件対象とする。例えば、ワンルームが設定されているとき、1K、1D、1DK、1SK、1LK、1LD、1SDK、1LDK、2DKとする。2DKが設定されているとき、1DK、1SDK、1LDK、1SLDK、2DK、2SDK、2LDK、3DKとする。徒歩、バスの時間は、検索時設定値±自由度とする。但し、「徒歩に限る」のみ設定の場合は、徒歩の物件のみが対象となり、自由度は無視される。

【0028】優先度は、(c)の枠内に示すように物件ごとに設定し、「客付優先度」を第1順位とし、ABCランクで設定する。さらに「空室期間」を第2順位とし、年数と月数で設定する。不動産業者側の要件で客付優先度等は変わる。例えば媒介契約の種別、募集期間等は物件毎に設定する。

【0029】このように、予め自由度及び物件ごとの優先度が設定された状態で、顧客の希望に応じて物件検索項目を設定し、検索を開始すると、設定された各物件検

索項目ごとの条件と、設定されている物件検索項目の自由度とに基づいて、磁気ディスク装置15に記憶されている未契約物件データから紹介すべき物件を検索する。そして、検索した物件の情報を各物件に設定されている優先度が高い順に、ディスプレイ8に表示したり、プリンタ9によって紙に印刷して提示する。

【0030】物件紹介数が設定されていれば、その設定件数以内で提示する。また、次候補以下の物件のリストを表示することもできる。検索の結果紹介件数が0の場合(1, 2等の数を設定してそれ以下の場合としてもよい)には、設定された各物件検索項目の条件の変更を促す表示、例えば「紹介できる物件が検索できませんでした。検索条件を変更して下さい。」のような表示を行なうようにするとよい。

【0031】図4は紹介する物件情報の表示例である。この画面の右上部に表示されているボタンの「次」を指示すると、次の優先順位の物件の情報が表示される。「前」を指示すると1つ前の(優先度の高い)物件の情報の表示に戻る。「明細印刷」を指示すると、この表示内容の印刷データがプリンタ9に送られて紙に印刷される。「閉じる」を指示すると処理を終了して表示も消える。

【0032】図5はプリンタ9によってプリントされる紹介物件情報の他の例で、最寄駅からの地図及び間取り図も入れて判り易くレイアウトした物件案内書であり、顧客に提示するほかに、ガラスに貼ったり、折り込み広告に使用したりすることもできる。なお、図5では細かい文字は図示の都合上塗りつぶしてある。

【0033】なお、上述の実施例においては、自由度と優先度の両方を設定したが、いずれか一方のみを設定しても有効である。また、この発明は、不動産の賃貸物件の検索ばかりでなく、売出し物件の検索にも同様に実施することができる。

【0034】さらに、この実施例の不動産仲介業務支援システムでは、この他に貸主情報の登録、修正、印刷、物件情報の登録、修正、印刷、物件案内書の作成、修正、印刷、入居者情報の入力、修正、印刷、契約時に必要な書類の作成、賃貸借契約の更新あるいは解約又は解

約取消し等に必要な書類の作成なども行なうことができるが、この発明には直接関係しないので、その説明は省略する。

#### 【0035】

【発明の効果】以上説明してきたように、この発明による不動産仲介業務支援システムは、不動産の売買あるいは賃貸借の仲介を行なう際に、買手あるいは借手の要求になるべく近い物件を能率よく検索して紹介することができる。また、希望条件に合う複数の物件が検索されたような場合には、早く成約させたい物件など優先度の高い物件から顧客に紹介することができ、不動産仲介業務の効率化を図ることができる。

#### 【図面の簡単な説明】

【図1】この発明による不動産仲介業務支援システムの基本的な構成を示す機能ブロック図である。

【図2】この発明による不動産仲介業務支援システムの一実施例を示すブロック図である。

【図3】図2の実施例による物件検索処理のフローチャートを物件検索項目、自由度の初期設定項目、及び優先度の設定内容と共に示す図である。

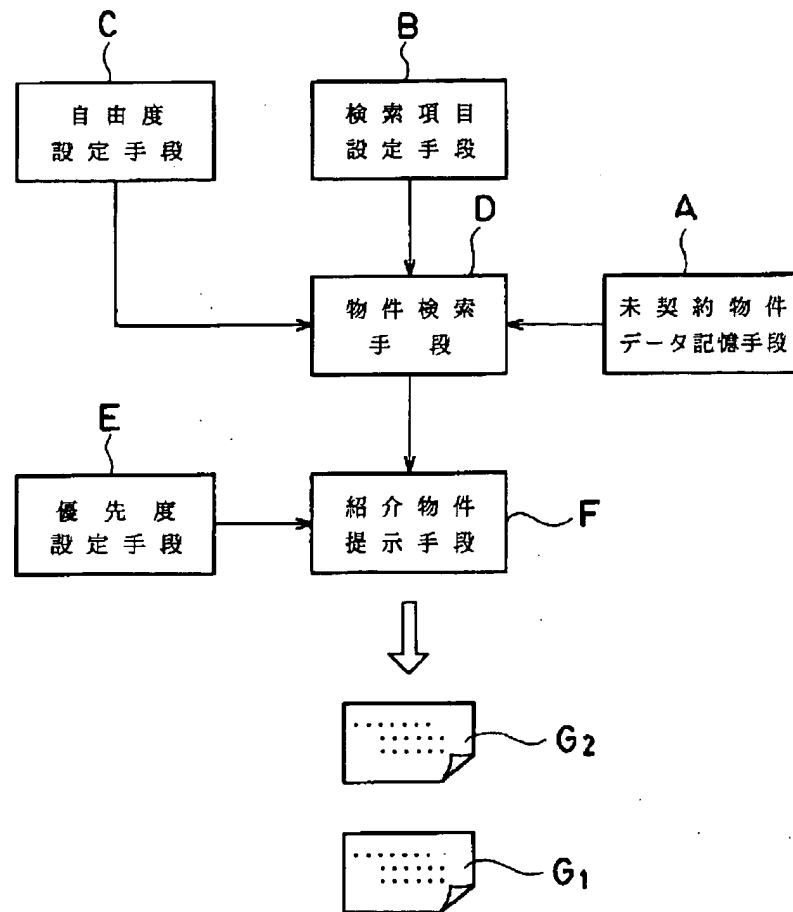
【図4】同じく検索された物件を紹介するための表示例を示す図である。

【図5】同じく検索された物件を紹介するための物件案内書のプリント例を示す図である。

#### 【符号の説明】

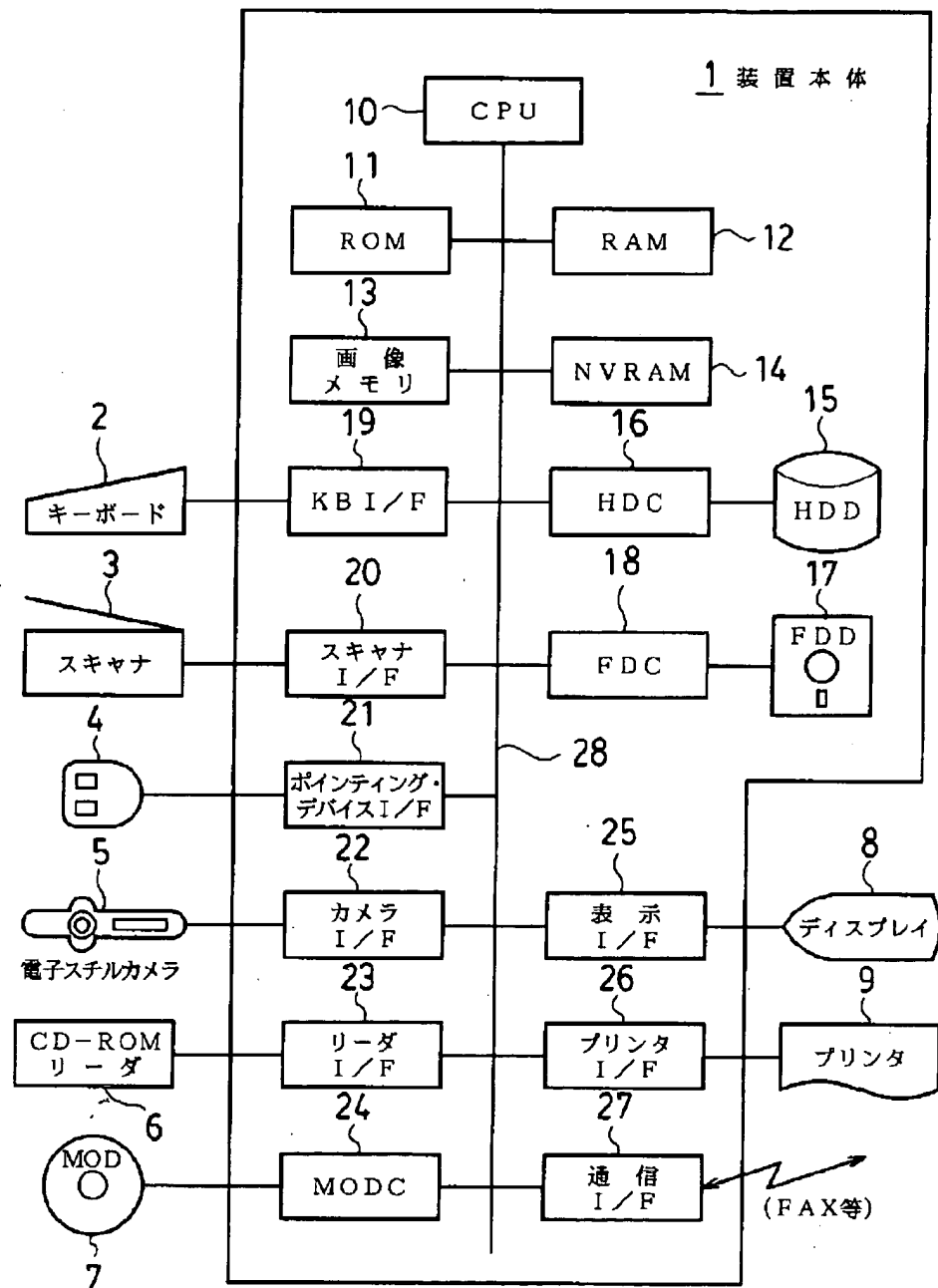
- |                           |               |         |
|---------------------------|---------------|---------|
| 1: 装置本体 (パーソナルコンピュータ)     |               |         |
| 2: キーボード                  | 3: スキャナ       |         |
| 4: ポインティング・デバイス (マウス)     |               |         |
| 5: 電子スチルカメラ               | 6: CD-ROMリーダー |         |
| 7: 光磁気ディスク装置              | 8: ディスプレイ     |         |
| 9: プリンタ                   | 10: CPU       | 11: ROM |
| 12: RAM                   | 13: 画像メモリ     |         |
| 14: NVRAM                 | 15: ハードディスク装置 |         |
| 16: ハードディスク・コントローラ (HDC)  |               |         |
| 17: フロッピディスク装置            |               |         |
| 18: フロッピディスク・コントローラ (FDC) |               |         |
| 27: 通信インタフェース             | 28: 内部バス      |         |

【図1】

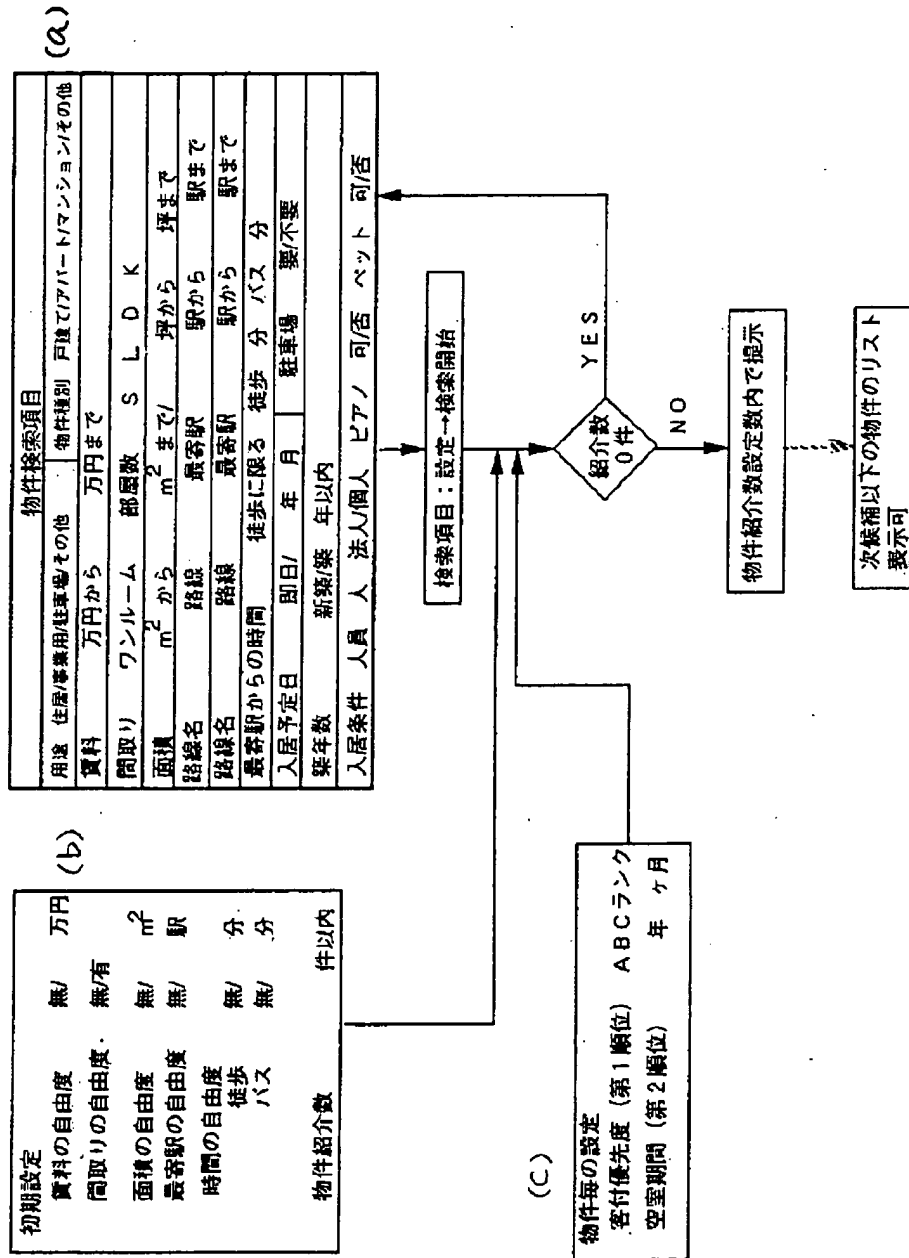




【図2】



【図3】



【図4】

物件紹介：明細表示

《物件の明細です。》

■明細を印刷 : (明細印刷)

■他の該当物件の明細を表示: (前)、(次)

明細印刷

閉じる

前

次

9 物件中の 5 番目

物件番号	10	物件種別	デラハウス
入居可能日	1995年3月27日		
物件名称	越谷エスデトーア		A-2室
所在地	埼玉県越谷市中央町		10丁目10番10号
賃料	160,000円	敷金	賃料の2ヵ月分
契約期間	2年0ヵ月		礼金
鉄道	東武伊勢崎線		武蔵野線
最寄駅	越谷		南越谷
バス路線			南越谷公園行
バス乗車	0分		8分
バス停			越中入口
徒歩	5分		1分
構造	RC	築年月	1994年2月
間取り	2DK	専有面積	62.75㎡
設備	電気	水道	公営専用ガス
	排水	トイレ	水洗専用様式
	給湯	有:費用負担	無:配管設備有
	冷房	無	暖房
	ピアノ	不可	法人
条件	独身女性	不可	事務所
		不可	個人可

【図5】

